

In questa fase si è accentuato il divario di prezzo tra usato e nuovo, su quest'ultimo "vale" la classe di efficienza



scia Milano, troppo cara». Ma c'è pure chi, sempre più spesso, cerca casa in affitto a Monza e non lo trova. «Il mercato degli affitti - sottolinea Marialisa Perego, cotitolare dello Studio PR, servizi immobiliari - sarebbe fiorentissimo, ma manca proprio la materia prima. I proprietari, cioè, sono generalmente restii a dare in affitto l'appartamento. Temono il mancato pagamento o eventuali danni all'immobile. Ma le richieste abbondano: ci sono persone, magari giovani con contratti precari, che vorrebbero venire a Monza perché Milano è troppo costosa. E non possono permettersi un mutuo. Ma ci sono pure le giovani coppie che iniziano a convivere e non vogliono vincolarsi con un mutuo troppo oneroso». ■

PERIODO NERO

Cibo a casa e shopping online hanno messo in ginocchio bar e attività commerciali

■ C'era una volta a Monza il cosiddetto triangolo d'oro del commercio, cioè la zona compresa tra le vie Italia, Vittorio Emanuele e Carlo Alberto. Un'area ambita e costosa per chi avesse voluto intraprendere un'attività commerciale o aprire un esercizio pubblico. Ora, però, non è più così da tempo. Anche perché il settore, dopo la tempesta inne-



Nell'arco di tre anni chiude la metà di locali e ristoranti

scata dalla pandemia, si trova adesso a fare i conti con le conseguenze della guerra in Ucraina e il relativo, nefasto «boom» dei costi energetici. Un colpo a tradimento per un comparto che, dopo il blocco forzato dovuto all'emergenza sanitaria, si stava incamminando sulla via della ripresa. Nell'ex triangolo d'oro, per esempio, fino a 7-8 anni fa il precedente gestore poteva chiedere la cosiddetta buonuscita a chi subentrava. La cifra poteva esse-

re di qualche decina di migliaia di euro. Una procedura ormai scomparsa, tranne che per alcune posizioni esclusive. Sistemarsi dietro il bancone di un bar o gestire un ristorante, in ogni caso, non è mai stata un'operazione facile. «In base alla nostra esperienza - precisa Gianni Larini, operatore immobiliare monzese della «Lombarda, immobili e aziende», coordinatore del listino prezzi delle aziende della Federazione italiana agenti d'affari in mediazione -, negli ultimi 10 anni, un quarto dei bar e ristoranti chiude entro un anno dall'apertura. La percentuale sale al 50% nell'arco di tre anni. L'emergenza legata al covid ha accentuato questa situazione. Le persone, oltretutto, si sono abituate a farsi portare il cibo a casa. La ripresa post-covid c'è stata, ma non per tutti i locali». «Per quanto riguarda i negozi - precisa - i futuri commercianti dovranno considerare che avranno a che fare con acquirenti perennemente connessi, giovani e meno giovani. Anche la propensione agli acquisti on line si è consolidata durante i periodi di quarantena». ■ S.G.

SUNIA

Locazione a canone concordato «Un'opportunità per inquilini, risparmio per il proprietario»

■ C'è un'opportunità che si chiama canone concordato: a utilizzarla sono gli inquilini che cercano un appartamento in locazione a un costo ragionevole. «Nei Comuni ad alta densità abitativa esistono accordi locali che prevedono contratti a canoni agevolati - spiega Mariella Pollara, segretaria generale del Sunia Monza e Brianza, Sindacato Na-



Gli accordi sono operativi dal 2020 in una ventina di Comuni

zionale Unitario Inquilini e Assegnatari -, sono stati sottoscritti dalle associazioni di categoria degli inquilini e dei proprietari e valgono su numerosi Comuni della provincia di Monza e della Brianza». «L'obiettivo di questi accordi - precisa il Sunia - è di calmierare il mercato delle locazioni, dove le spese per l'affitto si riducono per effetto dell'intesa delle associazioni che hanno anche la funzione di controllare la regolarità dei contratti. Il vantag-

gio per il proprietario dell'immobile si traduce in un risparmio fino all'11 per cento sulle tasse e del 25 per cento sull'IMU». Ma resta un problema: gli appartamenti in affitto a Monza e in Brianza sono ormai merce rara. Anche perché spesso i proprietari, magari condizionati da esperienze negative maturate durante la fase più critica dell'emergenza sanitaria, sono sempre meno propensi a dare in locazione il proprio bene. O, in alternativa, chiedono molte più garanzie rispetto al periodo pre-covid. Paradossalmente, pure chi ha una buona disponibilità economica e ha «perso» la precedente abitazione per una programmata finita locazione, fa molta fatica a ritrovare una nuova unità abitativa. Gli accordi relativi al canone concordato, intanto, sono operativi dal 2020 in una ventina di Comuni brianzoli, Monza compresa. «I Comuni - precisa Mariella Pollara - ci confermano che, dove esiste, questo strumento viene utilizzato» Nel 2021 la sola sede Sunia di Monza ha stipulato un centinaio di contratti a canone concordato. Quest'anno si è già arrivati al doppio. ■ S.G.